



FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 21 ta' Ottubru, 2021

Kawża Nru. 10

Rik. Nru. 877/2011JRM

Natalino **FARRUĠIA** u martu Eleonora Farruġia

VS

Spiridione *sive* Dione **BARTOLO** u Mary Tania Bartolo

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors maħluf imressaq fis-6 ta' Settembru, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (i) ssib li l-imħarrkin waħedhom jahtu għad-danni kollha li garrbu fil-garaxx tagħhom li jinsab fil-binja bl-isem ta' "*The Village Complex*" fi Triq il-Qarnit, fl-Għadira, limiti tal-Mellieħa b'riżultat ta' dħul ta' ilma mill-partijiet komuni tal-imsemmija binja u minħabba n-nuqqa tal-istess imħarrkin milli jagħmlu x-xogħlijiet

rimedjali meħtieġa biex iwaqqfu d-dhul tal-ilma; (ii) tillikwida d-danni mgarrba minnhom, jekk meħtieġ billi tahtar perit għal dan il-għan; (iii) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom id-danni hekk likwidati; (iv) tikkundanna lill-imħarrkin jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa fi żmien qasir u perentorju li jogħgobha tiffissalhom; u (v) tawtorizzahom biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien lilhom mogħti, jagħmlu huma dawk ix-xogħlijiet bi spejjeż tal-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Settembru, 2011¹, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat id-degrieti tagħha tas-7 ta' Dicembru, 2011² u tal-5 ta' Ġunju, 2012³, li bihom u għar-raġunijiet hemm imfissra, minkejja n-notifika tal-imħarrkin bl-Atti tal-kawża u l-Avviż tas-Smiġħ, tawlet iż-żmien tal-imħarrkin biex iressqu t-Tweġiba Mahlufa;

Rat it-Tweġiba Mahlufa mressqa fl-20 ta' Ġunju, 2012, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li (i) tonqos fil-Qorti l-kompetenza *ratione materiae* biex tisma' dan il-każ billi t-tilwima titratta kwestjoni ta' drittijiet u obbligi ta' fond kondominali, u skond l-Att XXIX tal-1997⁴, kwestjoni bħalha għandha titressaq għal arbitraġġ taħt il-liġi maħsuba għal daqshekk⁵; u (ii) li skond id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ispejjeż meħtieġa sabiex, fost oħrajn, issir il-manutenzjoni u t-tiswijiet fil-partijiet komuni, għandhom jinqasmu bejn il-*condominii*, liema rabta toħroġ ukoll mill-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2002 fl-atti tan-Nutar Debono li għalih il-partijiet huma firmatarji. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li huma bl-ebda mod ma jahtu għat-tiswijiet li l-atturi jgħidu li jmisshom isiru u wisq anqas jahtu għad-danni reklamati mill-atturi. L-appartament u l-garaxx tal-atturi jagħmlu minn blokk ta' appartamenti bi dhul minn *drive-in* komuni, li wieħed jidhol għalih minn daħla komuni, u kull tiswiġa meħtieġa fid-*drive-in* taqa' fuq is-sidien u dawk kollha li jinqdew bl-appartamenti skond l-istess Att dwar il-*Condominia*. Minbarra dan, il-kuntratt li bih l-atturi kisbu l-ġid tagħhom minn dik il-binja kien jorbothom biex jissieħbu f'assoċjazzjoni ta' sidien tal-bini u li jwettqu l-obbligi tagħhom skond dik l-assoċjazzjoni;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2012⁶, li bih ordnat li, qabel kull haġ'ohra, issir it-trattazzjoni tal-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-imħarrkin, u

¹ Paġ. 4 – 5 tal-proċess

² Paġ. 9 tal-proċess

³ Paġ. 13 tal-proċess

⁴ Att tal-1997 dwar il-*Condominia* (Kap 398)

⁵ Att tal-1996 dwar l-Arbitraġġ (Att II tal-1996, Kap 387)

⁶ Paġ. 51 tal-proċess

ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala assistent ġudizzjarju sabiex tisma' l-provi tal-partijiet marbuta mal-istess eċċezzjonijiet preliminari;

Rat il-verbal tal-15 ta' Ottubru, 2012⁷ quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, li bih il-partijiet ġharrfu lill-Qorti li x-xogħlijiet rimedjali li huma l-mertu tal-kawża tlestew mill-imħarrkin, u kemm-il darba jġi ċertifikat li saru skond is-sengħa u l-arti, l-atturi kellhom jirtiraw il-mertu u l-kawża u tibqa' biss il-ħtieġa li tingħata sentenza fuq il-kap tal-ispejjeż;

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat il-verbal tal-21 ta' Marzu, 2013⁸, li bih l-Assistent Ġudizzjarju tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrkin tas-6 ta' Mejju, 2013⁹;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi tal-10 ta' Ġunju, 2013¹⁰, bi twegiba għal dik tal-imħarrkin, u l-istqarrija minnhom magħmula li l-mertu tal-kawża ġie eżawrit u jonqos biss li jġi deċiż l-kap tal-ispejjeż¹¹;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' danni mgarrba mill-atturi wara dħul ta' ilma ġo garaxx minn saqaf komuni f'kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet. L-atturi jgħidu li għal dan id-dannu għandhom iwieġbu l-imħarrkin. Talbu għaldaqstant li jġi ffissat żmien biex isiru t-tiswijiet meħtieġa mill-imħarrkin u, fin-nuqqas, li l-Qorti tħalli li t-tiswijiet isiru mill-atturi bi spejjeż għall-imħarrkin;

Illi l-imħarrkin jichdu li huma responsabbli għax-xiljiet attriċi u jgħidu li l-ħsarat li l-atturi jilmentaw minnhom jinsabu ġol-imkejjen komuni f'kumpless ta' appartamenti, u għaldaqstant hija l-assocjazzjoni tas-sidien tal-

⁷ Paġ. 55 tal-proċess

⁸ Paġ. 80 tal-proċess

⁹ Paġġ. 106 – 110 tal-proċess

¹⁰ Paġġ. 112 – 7 tal-proċess

¹¹ Ibid paġ. 112 tal-proċess

kumpless ta' appartamenti li għandha r-responsabbilita` għall-manutenzjoni u t-tiswija ta' dawk il-ħsarat. Izda qabel kull haġa oħra, l-imħarrkin jgħidu li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tisma' din il-kawża billi l-kawża messha tressqet għal arbitraġġ kif joħroġ mill-Att dwar il-*Condominia*;

Illi matul iż-żmien li kienet qiegħda tinstema' l-kawża, intlaħaq ftehim bejn il-partijiet u l-imħarrkin għamli t-tiswijiet meħtieġa u ħarġu n-nefqa huma, iżda baqa' ma ntlahaqx ftehim dwar l-ispejjeż ta' din il-kawża. Fil-fatt, ix-xogħlijiet saru u kienu approvati bħala tajba minn perit imqabba mill-atturi¹²;

Illi l-Qorti qiegħda tagħti din is-sentenza dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-imħarrkin;

Illi bħala fatti rilevanti, mill-atti joħroġ li fit-30 ta' Lulju, 2002¹³, fl-atti tan-Nutar John Debono, l-atturi xtraw mingħand l-imħarrkin appartament numru wieħed (1) fi blokk ta' appartamenti bl-isem '*The Village Complex*', bi dħul minn dahla bl-isem '*Sunspray*', ġewwa Triq il-Qarnit, fl-Għadira limiti tal-Mellieħa, flimkien ma' garaxx bin-numru tletin (30) f'kumpless ta' garaxxijiet taħt l-art, bi dħul minn entrata Ċ fi Triq il-Qarnit, Għadira. Illi l-garaxx jiftaħ għal fuq '*drive*' komuni¹⁴ proprjeta` tal-imħarrkin, iżda l-manutenzjoni u t-tiswijiet tagħha jgħajtu lil kull min jagħmel użu minnha¹⁵;

Illi fl-2003, l-atturi ntebħu li beda diehel ilma mis-saqaf tal-'*forecourt*' li tmiss mal-garaxx tagħhom. Dan ġie kkonfermat minn perit arkitett imqabba minnhom wara li sar access fuq is-sit fit-23 ta' Awwissu, 2010¹⁶. Fil-fehma tal-perit, il-ħsarat huma riżultat ta' tixrib dirett minn imkejjen adjaċenti sovrastanti l-garaxx tal-atturi. Il-perit sostniet li x-xogħlijiet neċessarji għandhom jinqasmu fi tnejn: dawk ix-xogħlijiet biex jieqaf id-dħul tal-ilma u dawk ix-xogħlijiet ta' tiswija tal-ħsara li kienet laħqet saret sa dak iż-żmien¹⁷;

Illi l-imħarrek, min-naħa l-oħra, jgħid li tiswijiet fil-fond sar biss fil-bidu u li d-dħul tal-ilma ġej min-nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa ta' min kien responsabbli li jieħu ħsieb il-partijiet komuni¹⁸;

Illi l-attur għamel żmien twil jitlob lill-imħarrek biex jagħmel it-tiswijiet meħtieġa, iżda dawn baqgħu ma sarux;

¹² Dok "NF1", f'paġġ. 58 – 9 tal-proċess

¹³ Dok. "SB1" f'paġġ. 17 sa 37 tal-proċess

¹⁴ Ibid paġ. 27 tal-proċess

¹⁵ Ibid paġ. 32 tal-proċess

¹⁶ Dok. "NF1" f'paġġ. 58 sa 62 tal-proċess

¹⁷ Ibid paġ. 59 tal-proċess

¹⁸ Ara x-xhieda ta' Spiridione Bartolo f'paġġ. 88 – 89 tal-proċess

Illi fis-6 ta' Settembru, 2011, infethet din il-kawża;

Illi fil-mori tal-kawża (fis-sena 2012), it-tiswijiet li minnhom jilmentaw l-atturi saru mill-imħarrkin, u minn rapport li ħarġet il-perit arkitett tal-istess atturi, jirrizulta li wara xita qawwija li seħħet f' Settembru, 2012, ma daħalx ilma fil-garaxx tal-atturi¹⁹;

Illi bħala kunsiderazzjonijiet ta' bixra legali, minkejja li l-partijiet laħqu ftehim dwar il-mertu, jingħad li l-imħarrkin baqgħu jishqu fuq l-eċċezzjonijiet preliminari tagħhom u tressqu wkoll sottomissjonijiet bil-miktub dwarhom. Illi din il-Qorti ntabet tiddeċiedi dwarhom. Sewwasew, it-tiliet eċċezzjonijiet huma lkoll marbuta mal-kwestjoni dwar jekk din il-Qorti għandhiex il-kompetenza li tisma' l-kawża jew jekk il-kwestjoni messhiex tressqet għal arbitraġġ mandatorju;

Illi fil-fehma tal-imħarrkin, billi d-dhul tal-ilma fil-garaxx tal-atturi jirrizulta li ġej minn ħsara fil-parti komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet li l-atturi jużaw biex jidhlu għal ġol-garaxx tagħhom, tirrendi l-kwestjoni waħda li hija regolata bl-Att Dwar il-*Condominia*. F'dan ir-rigward, huma jistrieħu fuq dak li jgħid l-artikolu 11 tal-imsemmi Att li l-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-*condomini*, għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* fi proporzjon għall-valur tal-proprjeta` ta' kull *condominus*, salv dejjem kull ftehim kuntrarju. Kemm-il darba ma jintlaħaqx qbil dwar kwestjoni li hija regolata bl-imsemmi Att, it-tilwima għandha jew tista' tiġi riferita għall-arbitraġġ, u f'dan ir-rigward, għandhom jgħoddu r-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ²⁰;

Illi, min-naħa tagħhom, l-atturi jgħidu li din il-kawża titratta ħlas għal danni li qed isofru fil-garaxx tagħhom, liema ħsarat jirrizultaw minn difett strutturali fil-partijiet komuni tal-binja li l-garaxx tagħhom jagħmel minnha. Filwaqt li d-difett jinsab tabilhaqq fl-ambjenti komuni ta' dik il-binja, il-ħsara ikkaġunata tinsab fi proprjeta` privata. Għaldaqstant jgħidu li l-Att dwar il-*Condominia* ma jgħoddx għall-każ tagħhom. Jgħidu wkoll li ebda waħda miċ-ċirkostanzi msemmi fl-artikolu 3 tal-istess Att ma tghodd għal din il-kawża²¹;

Illi ġie mfisser diversi drabi mill-Qrati tagħna²² li huwa biss fejn skond l-Att dwar il-*Condominia* it-tilwima tirrigwarda *condominium* li tali

¹⁹ Dok. "NF" F'pag. 57 tal-proċess

²⁰ Art. 26 tal-Kap. 398

²¹ Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi F'pagġ. 115 – 6 tal-proċess

²² App Ċiv. 8.1.2010 fl-ismijiet *Nazzareno Caruana vs. John Inguanež*; u App. (Inf) RCP 21.2.2012 fl-ismijiet *Francis sive Geoffrey Scerri vs Michael Scerri*

kwestjoni “għandha” tigi riferita għall-arbitraġġ, u fejn l-Att dwar l-Arbitraġġ jimponi arbitraġġ²³;

Illi jekk wiehed iħares lejn kif inhu mfassal ir-Rikors Maħluf li bih l-atturi fethu din il-kawża, wiehed għandu jsib li l-azzjoni tagħhom iddur kollha kemm hi f’azzjoni ta’ danni marbuta ma’ dħul ta’ ilma b’riżultat ta’ xogħol difettuż f’parti komuni tal-kumpless ta’ appartamenti u li qed jaffettwa b’mod dirett il-gid tal-atturi. Minbarra dan, jidher li dak id-dħul u dik il-ħsara graw minħabba xogħol ħażin hija u tinbena l-blokka u mhux minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni maż-żmien, kif jippretendi l-imħarrek;

Illi mill-provi ħareġ ukoll li l-persuna teknika li tqabdet mill-atturi biex teżamina l-ħsarat, jigiġifieri l-perit arkitett, titfa’ l-ħtija ta’ dan in-nuqqas fuq is-sid tal-partijiet komuni. Il-Qorti tqis ukoll li l-perit arkitett tħares lejn ix-xogħlijiet meħtieġa bħala xogħlijiet li, min-natura tagħhom, imorru lil hemm minn sempliċi manutenzjoni. Fil-fatt, il-perit tissuggerixxi, u hekk jidher li sar, li l-ewwel kellu jsir xogħol biex jinżamm u jitwaqqaf milli jibqa’ jidħol l-ilma u wara li jsir xogħol ta’ tiswija tal-ħsara li laħqet saret;

Illi filwaqt li huwa minnu li l-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ li bis-saħħa tiegħu l-atturi kisbu l-garaxx itenni li l-manutenzjoni tal-partijiet komuni huma responsabbli għalih dawk li jagħmlu użu minnhom, f’din il-kawża, il-kwestjoni ta’ danni ddur fuq xogħol li ma sarx skond is-sengħa u l-arti waqt il-kostruzzjoni nnifisha tal-binja, u mhux dwar ħsarat jew manutenzjoni f’partijiet komuni li tirriżulta minn użu tal-fond;

Illi anke jekk, għall-grazzja tal-argument, il-Qorti kellha tilqa’ l-argument imressaq mill-imħarrek, jigiġifieri li għal din il-kawża japplika l-artikolu 11 tal-Att dwar il-*Condominia*, l-istess artikolu ma jobligax lill-partijiet li fin-nuqqas ta’ qbil “għandhom” jidhru quddiem arbitru;

Illi, b’dan il-mod din il-Qorti ssib li kellha s-setgħa li tisma’ l-kawża mressqa mill-atturi billi tali setgħa mhix mħollija esklussivament liċ-Ċentru ta’ Arbitraġġ bis-saħħa tal-liġi speċjali li taħtha twaqqaf;

Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib li t-tliet eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-imħarrek ma humiex mistħoqqa u la fil-fatt u lanqas fid-dritt u din il-Qorti kellha s-setgħa *ratione materiae* li tisma’ u tqis it-talbiet attriċi. Għalhekk, dawk l-eċċezzjonijiet m’humix se jintlaqgħu;

²³ Ara art. 15 u §1.1 ta’ Skeda IV tal-Kap 387

Illi ladarba l-mertu tal-azzjoni attriċi jinsab eżawrit u l-partijiet jaqblu dwar dan²⁴, il-Qorti ma għandhiex għalfejn tħalli l-kawża għat-trattazzjoni u l-ġbir tal-provi dwar it-talbiet attriċi. Kif jgħidu l-atturi, il-kwestjoni waħdanija li tifda, ladarba l-eċċezzjonijiet preliminari ma ntlaqgħux, hija dwar il-kap tal-ispejjeż;

Illi f'din il-kawża ntwera li x-xogħlijiet li l-atturi talbu li jsiru saru kollha mill-imħarrek (ukoll jekk jibqa' jishaq li ma kienx marbut jagħmilhom hu, imma għamilhom b'bona grazzja għax "tħassar" lill-attur), b'nefqa tiegħu, u żmien wara li l-atturi fetħu din il-kawża. F'ċirkostanzi bħal dawn u wkoll għaliex baqa' jishaq fuq l-eċċezzjonijiet preliminari tiegħu u ma rrinunzjax għalihom, il-Qorti tħoss li jkun xieraq li l-imħarrek jerfgħu l-ispejjeż tal-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċhad l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrek bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Tastjani milli tqis aktar it-talbiet attriċi, ladarba l-imħarrek wettaq ix-xogħlijiet kollha ta' tiswija u għamel tajjeb għall-ħsara li l-atturi ġarrbu fi hwejjigħom minhabba d-dhul tal-ilma fil-garaxx tagħhom; u

Tordna li l-imħarrek iħallsu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

Moqrija.

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef**

21 ta' Ottubru, 2021

**Geraldine Rickard
Deputat Registratur**

²⁴ Ara §§ 17 u 19 tan-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-imħarrek f'pagġ. 108 – 9 tal-proċess